

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DŁUTÓW
DLA CZĘŚCI TERENÓW OBRĘBU GEODEZYJNEGO DRZEWOCINY**

etap: konsultacje społeczne

Temat: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części terenów obrębów geodezyjnych Drzewociny

Umowa: Nr 42/2025 z dnia 3 marca 2025 r.

Zamawiający: Gmina Dłutów

Wykonawca: PRACOWNIA TEREN – 90-448 Łódź ul. Żwirki 1 C lok. 3

Autor planu: mgr inż. arch. Ewa Krakowska - uprawnienia urbanistyczne nr 1099/90
mgr inż. arch. Renata Sielczak - uprawnienia nr 278/94/WŁ, ŁOIA nr LO-0007
mgr inż. Marta Lipska – uprawnienia z art.5 pkt 5 uopizp

UCHWAŁA NR
RADY GMINY DŁUTÓW
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części terenów obrębu geodezyjnego Drzewociny

Na podstawie art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz w związku z uchwałą Nr XI/70/25 Rady Gminy Dłutów z dnia 11 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części terenów obrębu geodezyjnego Drzewociny – po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dłutów, przyjętego uchwałą Nr XXXVI/289/23 Rady Gminy Dłutów z dnia 31 stycznia 2023 r. – uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części terenów obrębu geodezyjnego Drzewociny, zwanego dalej planem wraz z:

- 1) rysunkami planu stanowiącymi załączniki od nr 1 do nr 6 do uchwały, sporządzonymi w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dłutów;
- 2) rozstrzygnięciami o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - stanowiącym załącznik nr 7 do uchwały;
- 3) danymi przestrzennymi tworzonymi dla planu, zapisanymi w postaci elektronicznej - stanowiącymi załącznik nr 8 do uchwały.

§ 2. 1. Granice obszarów objętych planem oznaczono na rysunkach planu stanowiących załączniki od nr 1 do nr 6 do uchwały, będącymi integralnymi częściami planu i są zgodne z granicami określonymi na załącznikach do uchwały nr XIII/70/25 Rady Gminy Dłutów z dnia 11 lutego 2025 r.

2. Wskazane w planie numery ewidencyjne działek odnoszą się do obszarów, wyznaczonych przez linie graniczne tych działek na dzień 2 grudnia 2025 r. na ww. dzień są również aktualne użyte w planie numery dróg publicznych i nazwy własne ulic.

3. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy należy identyfikować w oparciu o miary ich lokalizacji lub punkty identyfikacyjne określone na rysunku planu, a w przypadku braku tych miar, poprzez odczyt w oparciu o skalę rysunku planu.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
- 3) nadzorze archeologicznym – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy na odległość do 1,2 m: schodów zewnętrznych, windy dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków, tarasów, balkonów, zadaszeń nad wejściami;
- 5) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi, inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który - w wyniku realizacji ustaleń planu - dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, i któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu;
- 8) uzupełniającym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy oraz powierzchnia użytkowa w przypadku lokali i pomieszczeń wbudowanych realizowana w ramach przeznaczenia uzupełniającego stanowi nie więcej niż 40% powierzchni możliwej do zrealizowania na działce budowlanej;
- 9) rysunkach planu – należy przez to rozumieć rysunki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiące integralną część jego ustaleń, określone w § 1 pkt 1 uchwały;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną w planie jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 11) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Dłutów;
- 12) strefie ochronnej linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć maksymalny możliwy zasięg niekorzystnego oddziaływania tej linii na obszary przyległe związane z poziomem pól elektromagnetycznych w środowisku oraz z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy;
- 13) strefie ochrony archeologicznej – należy przez to rozumieć rodzaj strefy konserwatorskiej obejmującej obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
- 14) zabudowie istniejącej – należy przez to rozumieć budynki i budowle istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbol określający przeznaczenie terenu;

- 5) zwymiarowanie elementów zagospodarowania w metrach;
- 6) lokalizacja stanowiska archeologicznego wraz z numerem.

2. Oznaczenia obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) strefa ochronna linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV – ograniczenia w zagospodarowaniu terenu;
- 2) strefa ochronna linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 220 kV – ograniczenia w zagospodarowaniu terenu;
- 3) strefa ochronna linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV – ograniczenia w zagospodarowaniu terenu;
- 4) strefa ochrony archeologicznej;
- 5) granica krajobrazu priorytetowego „Dolina Grabi (Drużbice-Kolonia Ldzań-Łask).

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu – inne niż wymienione w ust. 1 i 2 są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 5. Ustala się następujące oznaczenia określające podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 1) **ML** – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej
- 2) **L** – teren lasu;
- 3) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 4) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 5) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania i użytkowania terenu, zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego

§ 6. W zakresie zasad zagospodarowania terenów i zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) realizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz w odległości co najmniej 3 m od granicy działki przeznaczonej pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej wydzielonej na podstawie ustaleń § 20 ust. 5 uchwały;
- 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 3) dla istniejących budynków przylegających do linii zabudowy dopuszcza się w ramach termomodernizacji tych budynków możliwość docieplenia przed ustaloną niniejszym planem linią zabudowy;
- 4) dla istniejących budynków lub ich fragmentów znajdujących się przed ustaloną niniejszym planem linią zabudowy możliwość docieplenia, a także przebudowy i remontu;
- 5) dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy pozostałych istniejących budynków, przy spełnieniu ustaleń szczegółowych dla terenu, w którym są zlokalizowane w zakresie:
 - a) przeznaczenia terenu,
 - b) zasad zagospodarowania terenu z wyłączeniem ustaleń dotyczących form zabudowy,
 - c) zasad kształtowania zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 3;
- 6) możliwość lokalizacji przed wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi

- liniami zabudowy stacji transformatorowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 7) jako przestrzenie publiczne wskazuje się tereny oznaczone symbolami KDD i KDL, dla których ustala się obowiązek zagospodarowania umożliwiającego swobodne poruszanie się osób ze szczególnymi potrzebami;
 - 8) zakaz realizacji obiektów i budowli o wysokości 50 m n.p.t. i wyższych.

§ 7. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – za wyjątkiem infrastruktury technicznej i drogowej oraz zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej – obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:
 - a) dla terenów oznaczonych MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych ML – jak dla zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej,
 - c) pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej;
- 3) fragment obszaru objętego planem (fragment działki 251/1 – załącznik nr 6) znajduje się w granicach Krajobrazu Priorytetowego „Dolina Grabi (Drużbice-Kolonia, Ldzań-Łask)”;;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 5) zachowanie jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniego dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 6) w zakresie melioracji: zachowanie istniejących rowów melioracyjnych, zaś w przypadku stwierdzenia urządzeń melioracji wodnych szczegółowych kolidujących z inwestycją bądź nieuwjętych w ewidencji wód oraz gruntów zmeliorowanych, postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie ochrony wód ustala się:
 - a) zakaz kształtowania i zagospodarowywania powierzchni działek budowlanych w sposób umożliwiający naturalny spływ wód opadowych i roztopowych na sąsiednie działki budowlane,
 - b) zakaz wyprowadzania wód opadowych i roztopowych z obszaru działek budowlanych na obszar innych działek, w tym drogowych,
 - c) zakaz magazynowania i składowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych;
 - d) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i podziemnych oraz do ziemi, a także tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 8) nakaz zachowania istniejących drzew niekolidujących z planowaną zabudową z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 9) nakaz ochrony wartości przyrodniczych w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody;
- 10) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi ustala się: zakaz lokalizowania obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury, które powodują w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej oraz miejsc pobytu ludzi przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych określonych w przepisach odrębnych.

§ 8. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) na obszarze lokalizacji stanowiska archeologicznego AZP 71-50/13 oraz fragmentu stanowiska archeologicznego AZP 71-50/55 przy realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

- 2) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej od stanowiska znajdującego się w obszarze planu (AZP 71-50/13, fragmentu stanowiska archeologicznego AZP 71-50/55) oraz od stanowiska AZP 71-50/73 znajdującego się poza obszarem planu, w której nakazuje się przeprowadzenie badań w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, ustala się:

- 1) ze względu na występowanie oznaczonych na rysunku planu napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższego napięcia 220kV, wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 15 kV w terenach obowiązują wskazane na rysunku planu strefy ochronne tych linii: 220 kV – 50 m, licząc po 25 m od osi linii, 110 kV – 30 m, licząc po 15 m od osi linii i 15 kV – 15 m, licząc po 7,5 m od osi linii:
 - a) w strefach ochronnych obowiązuje zakaz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, placów zabaw, lokalizowania maszyn i urządzeń budowlanych oraz składowisk wyrobów i materiałów,
 - b) warunki zagospodarowania w strefach ochronnych oraz lokalizacja budynków winny uwzględniać obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne, w szczególności dotyczące poziomu pól elektromagnetycznych w środowisku oraz bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - c) obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii według przepisów odrębnych,
 - d) w przypadku skablowania lub likwidacji tych linii dopuszcza się zniesienie stref;
- 2) realizacja zabudowy lokalizowanej w sąsiedztwie lasów w odległości od granicy terenu lasu określonej w przepisach odrębnych, w tym z zakresu prawa budowlanego;
- 3) ze względu na prawidłowość funkcjonowania istniejącego lotniska wojskowego Łask:
 - a) na części obszaru planu (tereny: 2MN, 2ML, 1L, 9MN oraz dz. nr 55, 58/1, 60 w terenie 3ML) obowiązuje strefa zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody, dla której obowiązują, wynikające z przepisów odrębnych, ograniczenia w zakresie:
 - wysokości zabudowy – nie wyższa niż wysokość określona przez te powierzchnie,
 - wysokości obiektów naturalnych (w tym drzew) oraz sztucznych (w tym obiektów budowlanych i umieszczonych na nich urządzeń, kominów, anten, itp.),
 - budowy i rozbudowy (w odległości do 7 km od punktu odniesienia lotniska) obiektów budowlanych, które mogą sprzyjać występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych,
 - obowiązuje postępowania zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa,
 - b) na pozostałym obszarze planu obowiązuje strefa kontrolowana lotniska wojskowego (MCTR), w której odbywają się procedury lotnicze i dla której obowiązują ograniczenia wysokości przeszkód naturalnych i sztucznych; obowiązuje postępowania zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 10. W zakresie komunikacji ustala się:

- 1) podstawową obsługę komunikacyjną terenów za pośrednictwem istniejących dróg gminnych nr 108012E, nr 108011E, nr 108020E, nr 108010E oraz drogi należącej do Gminy na fragmencie działki nr 288 (załączniki nr 3 i 5); stanowią one powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym;
- 2) możliwość tworzenia komunikacji drogowej wewnętrznej z uwzględnieniem zapisów § 20 ust. 5 i z nieprzekraczalną linią zabudowy wynoszącą 3 m;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania dla nowych inwestycji, ustala się:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – co najmniej 2 miejsca na 1 budynek letniskowy, rekreacji indywidualnej,
 - c) dla inwestycji łączących w sobie więcej niż jedną funkcję – zapewnienie miejsc w ilości odpowiedniej dla każdej z funkcji,
 - d) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc do parkowania, minimum 5% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 11. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) nakaz zaopatrzenia z gminnej sieci wodociągowej, po jej rozbudowie;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wód na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 12. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, po jej rozbudowie;
- 2) możliwość korzystania ze zbiorników bezodpływowych, do czasu zapewnienia możliwości odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji gminnej, z obowiązkiem podłączenia się do niej po jej rozbudowie;
- 3) możliwość realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) po przekazaniu do eksploatacji wybudowanych poszczególnych odcinków sieci, obowiązek podłączenia zabudowanych nieruchomości do systemu kanalizacyjnego – z wyjątkiem nieruchomości posiadających przydomowe oczyszczalnie ścieków wybudowane zgodnie z przepisami odrębnymi oraz spełniające warunki obowiązujących przepisów odrębnych;
- 5) zakaz wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i podziemnych oraz do ziemi – z wyjątkiem ścieków oczyszczonych w przydomowych oczyszczalniach wybudowanych i eksploatowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, po jej wybudowaniu;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych na terenie działki budowlanej z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu lub poprzez budowę zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) oczyszczanie ścieków opadowych według przepisów odrębnych.

§ 14. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) selektywną zbiórkę odpadów z zachowaniem obowiązujących na terenie gminy regulacji w tym zakresie.

§ 15. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie w oparciu o istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, z dopuszczeniem ich rozbudowy;
- 2) przyłączenie indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) lokalizację stacji trafo SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, na wydzielonych działkach z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub za pośrednictwem komunikacji drogowej wewnętrznej istniejącej lub wydzielonej geodezyjnie zgodnie z § 20 ust. 5 uchwały, możliwość realizacji stacji transformatorowych słupowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) możliwość stosowania odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zapisów § 19.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie z lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, z obowiązkiem stosowania instalacji lub urządzeń (kotłów) nie przekraczających granicznych wartości emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) możliwość stosowania odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zapisów § 19.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz.

§ 18. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę z sieci istniejącej oraz projektowanej;
- 2) obsługę abonentów realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne;
- 4) zabezpieczenie możliwości przygotowania łączności alarmowej dla ochrony ludności w sytuacjach szczególnych.

§ 19. W zakresie odnawialnych źródeł energii ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) możliwość wykorzystania pozostałych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy i na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

Rozdział 4

Ustalenia ogólne w zakresie podziału nieruchomości oraz szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 20. 1. Ustalenia niniejszego rozdziału oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w zakresie parametrów nowych działek budowlanych nie dotyczą podziałów

dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej (stacje trafo, przepompownie ścieków, itp.), wyznaczania linii rozgraniczających dróg, wydzielania działek pod komunikację drogową wewnętrzną lub poprawy parametrów działek komunikacji drogowej wewnętrznej nieoznaczonych na rysunku planu, regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania celem powiększenia sąsiedniej nieruchomości (pod warunkiem, że nieprzyłączana działka będzie spełniać warunki określone w niniejszym Rozdziale oraz w Rozdziale 5 uchwały dla terenu, na jakim jest zlokalizowana).

2. W przypadku dokonywania podziałów na nowe działki budowlane pod realizację zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej ustala się taki sposób dokonywania podziału, w wyniku którego powstaje parzysta liczba działek budowlanych, umożliwiających taką zabudowę.

3. Dokonywany podział nieruchomości musi zapewnić możliwość zagospodarowania każdej działki budowlanej lub nieruchomości zgodnie z planem.

4. Warunkiem wydzielenia nowych działek budowlanych jest zapewnienie im bezpośredniego dostępu (przylegania) do drogi publicznej, działek komunikacji drogowej wewnętrznej lub terenu komunikacji drogowej wewnętrznej – KR.

5. Ustala się możliwość wydzielenia działek pod komunikację drogową wewnętrzną przy zachowaniu ustaleń:

- 1) minimalna szerokość wynoszącej 8 m;
- 2) nakaz włączenia do układu dróg publicznych, a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne nie jest możliwe – jako zakończonych placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m na 12,5 m;

6. Możliwość wydzielenia działek pod realizację stacji transformatorowych, przepompowni ścieków i innych urządzeń infrastruktury, z obowiązkiem zapewnienia im bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, działek komunikacji drogowej wewnętrznej, lub terenu komunikacji drogowej wewnętrznej – KR.

§ 21. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, przy ustaleniu:
 - a) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 600 m²,
 - dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – 1000 m²;
 - b) minimalnej szerokości frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 18 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 16 m,
 - dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – 18 m;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 lit. a) i b) nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°; dopuszcza się prowadzenie granic działek równoległe do istniejących działek.

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 5MN, 9MN i 12MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
 - b) uzupełniające – obiekty i urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) formy zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne – wolnostojące lub bliźniacze,
 - budynki garażowe, gospodarcze – wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem mieszkalnym, dopuszcza się sytuowanie bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1,
 - budowle ochronne – zgodnie z warunkami przepisów odrębnych, w tym o ochronie ludności i obronie cywilnej,
 - b) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu, z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%,
 - e) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,01,
 - maksymalny – 0,7,
 - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10 m,
 - budynków garażowych, gospodarczych, wiat – 5 m,
 - budynków garażowych, gospodarczych, wiat zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną – 4 m,
 - b) dachy: jedno-, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45° lub płaskie;
- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 20 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki powstałej w wyniku podziału, wynoszącej co najmniej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 600 m²;
- 5) dla istniejącej zabudowy zagrodowej: możliwość jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, przy zachowaniu zasad zagospodarowania terenu, w którym jest zlokalizowana oraz następujących zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 11 m,
 - budynków garażowych, gospodarczych, wiat – 8 m,
 - b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40° lub płaskie,
 - c) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy budynkami inwentarskimi, a także garażowymi i gospodarczymi w ramach zabudowy zagrodowej o nie więcej

- niż 10% stosunku do zabudowy zagrodowej istniejącej w dniu wejścia w życie planu,
- d) zakaz prowadzenia działalności hodowlanej.

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolami **3MN, 4MN, od 6MN do 8MN, 10MN i 11MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
 - b) uzupełniające – obiekty i urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) formy zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne – wolnostojące lub bliźniacze,
 - budynki garażowe, gospodarcze – wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem mieszkalnym, dopuszcza się sytuowanie bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1,
 - budowle ochronne – zgodnie z warunkami przepisów odrębnych, w tym o ochronie ludności i obronie cywilnej,
 - b) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu, z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%,
 - e) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,01,
 - maksymalny – 0,7,
 - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10 m,
 - budynków garażowych, gospodarczych, wiat – 5 m,
 - budynków garażowych, gospodarczych, wiat zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną – 4 m,
 - b) dachy: jedno-, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45° lub płaskie;
- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 20 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki powstałej w wyniku podziału, wynoszącej co najmniej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 600 m²;
- 5) dla istniejącej zabudowy zagrodowej: możliwość jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, przy zachowaniu zasad zagospodarowania terenu, w którym jest zlokalizowana oraz następujących zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 11 m,
 - budynków garażowych, gospodarczych, wiat – 8 m,
 - b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40° lub płaskie,
 - c) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy budynkami inwentarskimi, a także garażowymi i gospodarczymi w ramach zabudowy zagrodowej o nie więcej niż 10% stosunku do zabudowy zagrodowej istniejącej w dniu wejścia w życie

- planu,
d) zakaz prowadzenia działalności hodowlanej.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem od **1ML** do **3ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
 - b) uzupełniające – obiekty i urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) formy zabudowy:
 - budynki letniskowe, rekreacji indywidualnej, – wolnostojące,
 - budynki garażowe, gospodarcze – wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem letniskowym lub rekreacji indywidualnej,
 - budowle ochronne – zgodnie z warunkami przepisów odrębnych, w tym o ochronie ludności i obronie cywilnej,
 - b) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu, z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
 - e) nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,01,
 - maksymalny – 0,4,
 - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków letniskowych, rekreacji indywidualnej, – 8 m,
 - budynków garażowych, gospodarczych, wiat – 5 m;
 - b) dachy: jedno-, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45° lub płaskie;
- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 20 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki powstałej w wyniku podziału, wynoszącej co najmniej 1000 m².

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1L** do **4L** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe – teren lasu;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) zachowanie zgodności z przepisami odrębnymi o lasach,
 - b) zakaz lokalizowania zabudowy z dopuszczeniem lokalizowania wyłącznie obiektów budowlanych możliwych do realizacji na gruntach leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki leśnej.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających według istniejącego wydzielenia geodezyjnego istniejącej drogi gminnej nr 108011E od 12 do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zagospodarowanie zgodnie z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych.

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 3 m – jako poszerzenie w obszarze planu istniejącej drogi gminnej nr 108010E, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zagospodarowanie zgodnie z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych.

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem **2KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m – jako kontynuacja w obszarze planu istniejącej na fragmencie działki nr 288 drogi Gminy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakończona placem do zawracania;
- 4) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 5) zagospodarowanie zgodnie z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych.

§ 28. Dla terenu oznaczonego symbolem **3KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających według istniejącego wydzielenia geodezyjnego istniejącej drogi gminnej nr 108011E od 9 do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) miejscowe poszerzenie w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 5) zagospodarowanie zgodnie z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych.

§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem **4KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających według istniejącego wydzielenia geodezyjnego istniejącej drogi gminnej nr 108011E oraz częściowo od 7 do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) miejscowe poszerzenie w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 5) zagospodarowanie zgodnie z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych.

§ 30. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających według istniejącego wydzielenia geodezyjnego istniejącej drogi Gminy na dz. nr 288 – 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) miejscowe poszerzenie w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 5) zagospodarowanie w formie ciągu komunikacyjnego stanowiącego dojazd i dojście do przyległych nieruchomości.

Rozdział 6

Ustalenia końcowe

§ 31. Określa się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 30%.

§ 32. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

.....
PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Dłutów

Uzasadnienie

do Uchwały Nr Rady Gminy Dłutów z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części terenów obrębu geodezyjnego Drzewociny

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części terenów obrębu geodezyjnego Drzewociny – zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.).

Rysunek planu został sporządzony w skali 1:2000 z uwagi na zakres zarówno treści mapy, na której został on sporządzony (jest to teren wiejski: nie jest rozdrobniony - działki są duże, nie jest gęsto zainwestowany, a niektóre fragmenty nie są w ogóle zainwestowane, infrastruktura techniczna jest raczej skromna) jak i treści ustaleń planu (duże obszary terenów o różnym przeznaczeniu, niewiele innych naniesień, czytelność wymiarowania). Sprawia to, że zarówno treść mapy, jak i treść planu jest czytelna i może być w sposób jednoznaczny zidentyfikowana, ułatwiając jednocześnie Gminie pracę przy sporządzaniu wyrysów.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 5 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, natomiast w Rozdziale 5 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody. Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń ochronnych dotyczących gospodarowania wodami, gdyż na obszarze objętym planem nie występują. Natomiast grunty leśne na obszarze objętym planem występują na załącznikach nr 2, 3, 5 i 6 i pozostają one w obecnym użytkowaniu, a ustalenia zapisano w § 24 tekstu planu.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń dotyczących zasad ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż na obszarze objętym planem nie występują – w związku

z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony. W § 8 zawarte są ustalenia dotyczące stanowiska archeologicznego AZP 70-50/13, AZP 71-50/55 oraz ochrony strefy ochrony archeologicznej od tych stanowisk archeologicznych oraz od stanowiska AZP 71-50/73 znajdującego się poza planem.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Projekt planu miejscowego w § 7 i w Rozdziale 5 zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały w planie miejscowym określone w § 6 pkt 7 poprzez ustalenie, iż w terenach wskazanych jako przestrzeń publiczną obowiązuje zagospodarowanie w sposób umożliwiający swobodne poruszanie się osób ze szczególnymi potrzebami.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w Rozdziale 5 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w przeznaczeniu terenów poszczególne nieruchomości zyskają na wartości, ustalono w projekcie planu w § 31 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7) Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości, w sposób maksymalnie uwzględniający złożone wnioski. W granicach obszarów objętych planem znajdują się grunty należące do osób fizycznych oraz Gminy Dłutów (drogi gminne).

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Plan zawiera ustalenia w zakresie obronności i bezpieczeństwa, wykraczające poza regulacje zawarte w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów. Obszary objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajdują się w zasięgu stref obszaru ograniczonego użytkowania wyznaczonymi dla obiektów wojskowych – strefy zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody oraz strefy kontrolowanej lotniska wojskowego (MCTR).

Plan nie posiada w swych granicach terenów zamkniętych, nie wpływa również na realizację zadań dotyczących ochrony granicy państwowej i kontroli ruchu granicznego. Plan nie wymaga ustalenia szczególnych wymagań dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, poza wymaganiami wskazanymi w § 9 ust 5.

9) Potrzeby interesu publicznego

W projekcie planu w § 6 pkt 7 jako tereny o charakterze przestrzeni publicznych wskazuje się tereny dróg publicznych. Plan zabezpiecza interes publiczny poprzez koncentrację zabudowy i jej powiązanie z istniejącym i projektowanym publicznym układem drogowym. Interes publiczny zabezpieczają też zapisy planu dotyczące środowiska i przyrody (§ 7), a także zapisy w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji (Rozdział 3).

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu w Rozdziale 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gospodarki odpadami, energię elektryczną i telekomunikacji. Natomiast w § 18 zawarto ustalenia dotyczące sieci szerokopasmowych, których głównym zadaniem jest transmisja danych na bazie której realizowane są usługi: dostęp do Internetu, monitoring, integracja służb ratunkowych, zarządzanie oświetleniem ulicznym, telefonia VoIP, telewizja cyfrowa, itp.

11) Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- ogłoszono w prasie lokalnej, siedzibie urzędu, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Wykonano czynności wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, tj.:

- podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania wniosków,
- wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Pabianicach oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem,
- poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu przez ww. organy.

W dniu 17 listopada 2025 r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, celem zaopiniowania projektu, który został zaopiniowany pozytywnie. Następnie projekt planu poddany został opiniowaniu i uzgadnianiu z organami i instytucjami zewnętrznymi.

Niżej wymienione instytucje i organy upoważnione do przedstawienia opinii nt. projektu planu zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym złożyły następujące uwagi i zastrzeżenia:

- Starosta Powiatu Pabianickiego wniósł o uwzględnienie ustaleń Uproszczonego planu urządzenia lasu na lata 2017-2026 w zakresie zmiany przeznaczenia części działki nr 60 na teren lasu – wniosek uwzględniono poprzez skorygowanie rysunku planu zgodnie z Uproszczonym planem urządzenia lasu,
- Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. wniosła o usunięcie zapisu zakazującego lokalizację biogazowni – uwzględniono poprzez usunięcie zapisu,
- Wojewoda Łódzki - (Łódzki Urząd Wojewódzki Wydział Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa) wniósł następujące uwagi i zastrzeżenia:

- a) uzupełnienie podstawy prawnej o odpowiednie przepisy przejściowe – uzupełniono podstawę prawną o art. 67 ust. 3 ustawy 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.),
- b) jednoznaczne ustalenie lokalizacji i szerokości stref ochronnych od linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia – skorygowano zapisy planu poprzez likwidację zapisu umożliwiającego zmniejszenie szerokości stref,
- c) przeanalizowanie przebiegu linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia poza obszarem planu oraz ich stref ochronnych – uzupełniono rysunek o oznaczenie informacyjne przebiegu linii wysokiego napięcia 110kV poza obszarem planu oraz o strefę ochronną od tej linii znajdująca się częściowo w obszarze planu (załącznik nr 6); dokonano też niezbędnej korekty w tekście projektu planu w §4 ust. 2,
- d) przeanalizowanie przebiegu linii elektroenergetycznych na działce nr 55 (zał. nr 3) – przeanalizowano ogólnodostępny geoportal Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Powiatu Pabianickiego, którego dane służą jako podstawa danych prezentowanych na innych geoportalach i stwierdzono, że oprócz naniesionej na rysunek planu linii elektroenergetycznej 220 kV, na działce nie znajdują się inne linie elektroenergetyczne,
- e) zastrzeżenia co do sposobu oznaczenia krajobrazu priorytetowego „dolina Grabi (Drużbice-Kolonia-Łask-Ldzań)” jako oznaczenia informacyjnego – skorygowano rysunek planu i wskazano ww. krajobraz priorytetowy jako oznaczenie obowiązujące; dokonano też niezbędnej korekty w tekście projektu planu w §4 ust. 2,
- f) brak wyjaśnienia zastosowania do sporządzenia rysunku planu skali 1:2000 – uzupełniono niniejsze uzasadnienie o wyjaśnienie potrzeby użycia ww. skali,
- g) zastrzeżenia co do sposobu ustalenia stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę planistyczną oraz brak ustalenia tej opłaty dla niektórych terenów – skorygowano zapisy planu poprzez ustalenie stawki procentowej dla całego obszaru planu,
- h) uzupełnienie rysunku i tekstu planu o określenia drogi na części działki nr 288 obsługującej częściowo teren 4MN (zał. nr 3), która określona została w tekście planu (§10 pkt 1 oraz w §30 pkt 2) jako „droga gminna” – celem uniknięcia nieporozumień co do rozumienia pojęcia „droga gminna” (użyto je w rozumieniu powszechnym jako „należąca do Gminy”, nie zaś w znaczeniu kategorii drogi w rozumieniu zapisów ustawy o drogach publicznych) – zastąpiono ww. sformułowanie w tekście i uzupełniono na rysunku planu pojęciem „droga Gminy”, co jednoznacznie już wskazuje na fakt posiadania przez Gminę danej działki drogowej (oznaczonej *dr* w ewidencji gruntów), a tym samym wskazuje na jej powszechną dostępność i możliwość obsługi komunikacyjnej przyległych nieruchomości; de facto jest to zatem „droga wewnętrzna należąca do Gminy”, dostępna publicznie,
- i) korekta zapisu w zakresie nr działki drogowej (błędnie wpisano nr ew. działki 229, zamiast 288) – skorygowano nr działki wpisując nr właściwy: 288,
- j) przeanalizowanie legendy Studium na zał. nr 2 – uzupełniono legendę do wyrysów ze studium na ww. załączniku,
- k) korekta zapisu w legendzie rysunku planu na zał. nr 5 – błędnie podano nazwę terenu KDD jako „terenu komunikacji drogowej wewnętrznej” – skorygowano nazwę terenu wpisując nazwę właściwą jako „teren drogi dojazdowej”,

- l) zaktualizowanie numeru oraz daty uchwały w sprawie aktualności Studium oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów – skorygowano nr oraz datę przedmiotowej uchwały,
 - m) uzupełnienie zapisu uzasadnienia dotyczącego przewidywanego przeznaczenia terenu na załączniku nr 1 – uzupełniono przewidywane przeznaczenie terenu o zabudowę lotniskową lub rekreacji indywidualnej.
- Wojewoda Łódzki - (Łódzki Urząd Wojewódzki Wydział Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa – pismo GPB_I.743.310.2026.NN z 14 kwietnia 2026 r.) wniósł następujące uwagi:
- a) przeanalizowanie zapisów § 8 odnoszącego się do zasad ochrony dziedzictwa kulturowego – skorygowano zapisy odnoszące się do stanowiska AZP 71-50/13 i fragmentu stanowiska AZP 71-50/55 oraz stref ochrony archeologicznej, a także strefy od stanowiska położonego poza obszarem planu AZP 71-50/73,
 - b) w zapisach § 9 nie odniesiono się do trefy ochronnej linii wysokiego napięcia 110 kV – uzupełniono pkt 1 w § 9 o wymienienie szerokości stref. Uczyteliono oznaczenia graficzne dla poszczególnych stref ochronnych,
 - c) analizy wymaga zapis §29 pkt 2 w zakresie szerokości drogi 4KDD – skorygowano ustalenia zgodnie z rysunkiem planu czyli od 7 m do 12 m,
 - d) skorygowano § 4 ust 2 pkt, w którym błędnie wymieniono strefę ochronną linii najwyższego napięcia zamiast poprawnie – wysokiego napięcia,
 - e) skorygowano zapisy § 10 pkt 1 dotyczące prawidłowego odwołania się do działki nr 288 i załącznika nr 6,
 - f) w uzasadnieniu skorygowano błędne odwołanie się do działki nr 229 na prawidłowe nr 288.

Niżej wymienione instytucje i organy upoważnione do przedstawienia opinii nt. projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 54 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, złożyły następujące uwagi i zastrzeżenia:

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny przedłożył opinię pozytywną,
- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi wniósł o:
 - a) zwiększenie parametru minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na terenach MN do wartości 60% - wniosek uznano za zasadny i dokonano dla części terenów (mocno zadrzewionych i/lub w bezpośrednim sąsiedztwie lasu) korekty w tekście projektu planu do ww. wartości,
 - b) pozostawienie terenów 1MN, 1ML (dz. nr 486, 466/2, 470 i 474), 2ML, 3ML, 5MN (dz. nr 324/4), 9MN, 10MN (dz. nr 290), 11MN (dz. nr 547 i 555) i 12 MN (dz. nr 567/7) jako terenów wolnych od zabudowy – wniosku nie uwzględniono, bowiem uwzględnienie wniosku pozostawiłoby ustalenia planu jako naruszające ustalenia Studium (w Studium działki te przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną); jednakże, wprowadzono dodatkowy zapis nakazujący ochronę wartości przyrodniczych w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody oraz zapis o nakazie zachowania istniejących drzew niekolidujących z planowaną zabudową; dla ww. terenów zwiększono też minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej z 50 % do 60%; tereny o przeznaczeniu ML mają już ustalony wysoki udział wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70%,

Niżej wymienione instytucje i organy upoważnione do uzgodnienia projektu planu zgodnie z art. 17 pkt 6 lit b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym złożyły następujące uwagi i zastrzeżenia:

- Łódzki Urząd Wojewódzki Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego poinformował o konieczności uwzględnienia założeń ustawy o ochronie ludności – wprowadzono stosowne zapisy,

Konsultacje społeczne będą prowadzone w dniach 30 lipca 2026 r. – 27 sierpnia 2026 r.

Prace nad projektem planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

12) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu w § 11 ustala zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej, po jej rozbudowie, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody.

Do czasu wybudowania sieci wodociągowej zapewniona została możliwość realizowania i korzystania z indywidualnych ujęć wody.

13) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Projekt planu uwzględnia zapisy studium, a także uwarunkowania wynikające z dokumentów planistycznych wyższego rzędu.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami dostęp nieruchomości do drogi publicznej jest możliwy jako dostęp pośredni poprzez wydzielone drogi wewnętrzne lub ustanowienie odpowiednich służebności. Dodatkowo plan, przy zachowaniu określonych warunków w przypadku zaistnienia takiej konieczności, dopuszcza dodatkowe ich wydzielanie na każdym z terenów inwestycyjnych.

Plan przewiduje wyznaczenie terenu komunikacji wewnętrznej 1KR (załącznik 3, dz. nr 288). Działka ta jest własnością Gminy Dłutów, co daje gwarancję właściwego jej użytkowania i zagospodarowania jako terenu komunikacji wewnętrznej umożliwiającej dostęp do drogi publicznej wszystkim nieruchomościom przyległym.

Na potrzeby planu wykonano analizę ksiąg wieczystych działek nieprzylegających do wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych oraz działek komunikacji drogowej wewnętrznej pod kątem zapisów w księgach wieczystych dotyczących dostępu do drogi publicznej poszczególnych działek, a także obciążeń służebnością gruntową lub współwłasności działek będących dojazdami. Wyniki tej analizy przedstawia poniższe zestawienie:

Nieprzylegająca do pasa drogi publicznej działka nr 466/2 stanowi jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą z działką nr 466/1, przylegającą do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 16KD (dz. nr 302).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 58/1, 60 i 63/1 stanowią jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą z działkami nr 58/3, 61 i 64, przylegającymi każda do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp KW (dz. nr 40), poszerzoną planem o teren 1KDD.

Nieprzylegająca do pasa drogi publicznej działka nr 68/1 należy do właścicieli dz. nr 69/1, przylegającej do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp KW (dz. nr 40), poszerzoną planem o teren 1KDD.

Nieprzylegająca do pasa drogi publicznej działka nr 68/2 należy do właścicieli dz. nr 69/2, przylegającej do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp KW (dz. nr 40), poszerzoną planem o teren 1KDD.

Nieprzylegająca do pasa drogi publicznej działka nr 68/3 należy do właścicieli dz. nr 69/3, przylegającej do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp KW (dz. nr 40), poszerzoną planem o teren 1KDD.

Nieprzylegająca do pasa drogi publicznej działka nr 240/4 stanowi jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą z działką nr 240/5, przylegającą do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp KW (dz. nr 288), poszerzoną planem o teren 1KDD.

Nieprzylegająca do pasa drogi publicznej działka nr 541 stanowi jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą z działką dz. nr 540, przylegającą do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 17KD (dz. nr 258).

Nieprzylegająca do pasa drogi publicznej działka nr 557/2 stanowi jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą z działką dz. nr 557/1, przylegającą do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 17KD (dz. nr 258). Działka nr 557/1 znajduje się w obrębie terenu 4KDD planu.

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 568/2 i 569 stanowią jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą z działką dz. nr 568/1, przylegającą do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 17KD (dz. nr 258). Działka nr 568/1 znajduje się w obrębie terenu 4KDD planu.

Jednocześnie nadmienić należy, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie jest i nie może być instrumentem sankcjonującym każdy podział, który w przeszłości nastąpił bo na wiele z nich gmina nie miała i nie ma wpływu, o czym świadczy orzecznictwo dotyczące tego zagadnienia. Dodatkowo wiele z podziałów (również sądowych) dokonywanych jest z określeniem dostępu pośredniego (służebności) lub wydzieleniem dróg dojazdowych nie zachowujących parametrów dróg publicznych, a niejednokrotnie też nawet szerokości dojazdu do działek budowlanych wymaganej przepisami odrębnymi. Sankcjonując w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego takie dojazdy i poszerzając je do parametrów dróg publicznych, trudno mówić wtedy o zasadzie zachowania równowagi między interesem publicznym i prywatnym.

14) Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Wprowadzane punktowe zmiany zgodne są z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dłutów.

Obszar pokazany na załączniku nr 1 do uchwały – obszar o powierzchni ok. 3,7 ha i położony jest po południowej stronie drogi gminnej nr 108012E, z której jest obsługiwany. Od strony zachodniej obszar przylega do terenu lasu. Omawiany obszar jest częściowo zabudowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Część obszaru jest użytkowana rolniczo, pozostała część niezagospodarowana, częściowo porośnięta samosiejkami. W obrębie obszaru brak jest terenów leśnych sklasyfikowanych jako użytek Ls, w środkowej części obszaru znajduje się stanowisko archeologiczne i teren wokół niego objęty jest strefą ochrony archeologicznej. Bezpośrednie sąsiedztwo obszaru to przemieszana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną i zagrodowa wzdłuż przyległej do obszaru drogi gminnej po jej przeciwległej stronie oraz tereny niezagospodarowane, częściowo porośnięte samosiejkami po

jego południowej i wschodniej stronie. Przeznaczenie omawianego obszaru w obowiązującym mpzp to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz tereny upraw rolnych (RP). Południowy narożnik obszaru przeznaczony jest pod zabudowę lotniskową (ML).

Przewidywane rozwiązania projektowe umożliwić będą rozwój istniejących w obszarze planu i w bezpośrednim jego sąsiedztwie funkcji mieszkaniowych i wynikają z potrzeb właścicieli i użytkowników nieruchomości objętych planem. Zapisy nowego miejscowego planu nie będą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz będą zgodne z aktualnymi przepisami prawa. Przewidywane w nowym planie przeznaczenie terenu obejmować będzie zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zabudowę lotniskową i rekreacji indywidualnej, jako kontynuację już rozpoczętych procesów inwestycyjnych obszaru oraz jego sąsiedztwa. Nieruchomości znajdujące się w obszarze planu posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej, tak więc nie ma konieczności ustalania przebiegu nowych dróg dojazdowych.

Obszar pokazany na załączniku nr 2 do uchwały – obejmuje dwa obszary o sumarycznej powierzchni ok. 2,7 ha, położone po południowej stronie drogi gminnej nr 108020E, z której są obsługiwane. Pierwszy, zachodni obszar przylega też do drogi gminnej nr 108011E. Obszar pierwszy (zachodni obszar) jest częściowo zabudowany oraz nieuporządkowany. Pozostała część obszaru jest użytkowana rolniczo, w centrum jest enklawa leśna (teren sklasyfikowany jako użytek Ls). Obszar drugi – wschodni obejmuje jedną działkę, niezagospodarowaną, porośniętą samosiejkami, brak jest tu terenów leśnych sklasyfikowanych jako użytek Ls. Bezpośrednie sąsiedztwo pierwszego obszaru to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna po wschodniej stronie, po zachodniej w dalszym sąsiedztwie zabudowa zagrodowa, zlokalizowane wzdłuż przyległych do obszaru dróg gminnych oraz tereny niezagospodarowane od południa, częściowo porośnięte samosiejkami. Do przeciwnej strony dróg gminnych przylegają tereny lasu. Drugi obszar sąsiaduje z lasem od wschodu oraz z niezagospodarowanymi terenami z pozostałych stron. Tereny na północ i zachód od drugiego obszaru zostały już geodezyjnie podzielone na działki budowlane (tereny te przeznaczone są w obowiązującym mpzp pod zabudowę lotniskową ML). Przeznaczenie omawianych obszarów w obowiązującym mpzp to tereny upraw rolnych (RP) i lasu (LS) (pierwszy obszar) oraz teren lasu (LS) (drugi obszar).

Przewidywane rozwiązania projektowe umożliwić będą rozwój istniejących w obszarze planu i w bezpośrednim jego sąsiedztwie funkcji mieszkaniowych i wynikają z potrzeb właścicieli i użytkowników nieruchomości objętych planem. Zapisy nowego miejscowego planu nie będą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz będą zgodne z aktualnymi przepisami prawa. Przewidywane w nowym planie przeznaczenie terenu obejmować będzie zabudowę mieszkaniową jednorodziną na obszarze pierwszym, jako kontynuację już rozpoczętych procesów inwestycyjnych tego obszaru oraz jego sąsiedztwa. Drugi obszar przeznaczony będzie pod zabudowę rekreacji indywidualnej (ML) – jako kontynuację przeznaczenia terenów sąsiednich w obowiązującym mpzp. Nieruchomości znajdujące się w obszarze planu posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej, tak więc nie ma konieczności ustalania przebiegu nowych dróg dojazdowych.

Obszar pokazany na załączniku nr 3 do uchwały – obejmuje dwa obszary o sumarycznej powierzchni ok. 4,2 ha, położone przy drodze Gminy na działce 288 oraz drodze gminnej nr 108011E, z których są obsługiwane. Obszar pierwszy (zachodni obszar) jest niezabudowany i nieuporządkowany, częściowo porośnięty samosiejkami, fragmentarycznie użytkowany rolniczo. Obszar drugi – wschodni jest częścią enklawy rozproszonej przemieszanej zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej. W obrębie pierwszego obszaru, na niewielkim fragmencie przy północnej jego granicy jest teren lasu (użytek Ls) - i takie też przeznaczenie zostanie na tym terenie ustalone nowym planem. Bezpośrednie sąsiedztwo pierwszego obszaru to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i

letniskowa po wschodniej stronie, zagrodowa od południa, tereny użytkowane rolniczo po południowo-zachodniej stronie i niezagospodarowane tereny częściowo porośnięte samosiejkami wymieszane z terenami o klasyfikacji Ls po północno-zachodniej stronie. Drugi obszar sąsiaduje z rozproszoną przemieszaną zabudową zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną, niewielkimi polami uprawnymi i terenami niezagospodarowanymi. W obrębie tego obszaru zlokalizowana jest wydzielona geodezyjnie droga wewnętrzna, służąca obsłudze pól i przyległych działek, która zostanie w nowym planie wskazana jako droga wewnętrzna (KR). Przeznaczenie omawianych obszarów w obowiązującym mpzp to w pierwszym obszarze tereny upraw rolnych (RP) oraz w drugim obszarze teren zabudowy letniskowej (ML), upraw rolnych (RP) i łąk (RŁ). Przez oba obszary przebiega linia wysokiego napięcia 220kV.

Przewidywane rozwiązania projektowe umożliwić będą rozwój istniejących w obszarze planu i w bezpośrednim jego sąsiedztwie funkcji mieszkaniowych i wynikają z potrzeb właścicieli i użytkowników nieruchomości objętych planem. Zapisy nowego miejscowego planu nie będą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz będą zgodne z aktualnymi przepisami prawa. Przewidywane w nowym planie przeznaczenie terenu obejmować będzie zabudowę rekreacji indywidualnej (ML) na obszarze pierwszym – jako kontynuację przeznaczenia ustalonego w obowiązującym mpzp sąsiadujących z nim po stronie wschodniej i północnej terenów. Drugi obszar przeznaczony będzie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – również jako kontynuację przeznaczenia ustalonego w obowiązującym mpzp sąsiadujących z nim po stronie wschodniej terenów. Nieruchomości znajdujące się w obszarze planu posiadają dostęp do drogi publicznej - bezpośredni, bądź za pomocą służebności przejazdu, także w już wydzielonych geodezyjnie drogach wewnętrznych, tak więc nie ma konieczności ustalania przebiegu nowych dróg dojazdowych, poza wskazaniem w nowym planie omówionej wyżej drogi wewnętrznej w obszarze drugim.

Obszar pokazany na załączniku nr 4 do uchwały – obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,7 ha. Obszar położony jest po zachodniej stronie drogi gminnej nr 108011E, z której jest obsługiwany. Omawiany obszar nie jest obecnie zabudowany poza jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Południowy fragment obszaru na działce 327 jest użytkowany rolniczo, pozostała część niezagospodarowana, częściowo porośnięta samosiejkami. W obrębie obszaru brak jest terenów leśnych sklasyfikowanych jako użytek Ls. Bezpośrednie sąsiedztwo obszaru to enklawa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o rozpoczętych procesach inwestycyjnych, zlokalizowana po północnej stronie planu oraz zabudowa zagrodowa, tereny upraw rolnych i teren lasu po przeciwległej stronie przylegającej do planu drogi gminnej. Przeznaczenie omawianego obszaru w obowiązującym mpzp to tereny upraw rolnych (RP).

Przewidywane rozwiązania projektowe umożliwić będą rozwój istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu funkcji mieszkaniowych i wynikają z potrzeb właścicieli i użytkowników nieruchomości objętych planem. Zapisy nowego miejscowego planu nie będą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz będą zgodne z aktualnymi przepisami prawa. Przewidywane w nowym planie przeznaczenie terenu obejmować będzie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jako kontynuację już rozpoczętych procesów inwestycyjnych sąsiedztwa obszaru. Nieruchomości znajdujące się w obszarze planu posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej, tak więc nie ma konieczności ustalania przebiegu nowych dróg dojazdowych.

Obszar pokazany na załączniku nr 5 do uchwały – obejmuje obszar o powierzchni ok. 10 ha. Obszar położony jest po obu stronach drogi gminnej nr 108011E, z której jest obsługiwany. Omawiany obszar nie jest obecnie zabudowany poza jednym gospodarstwem zabudowy zagrodowej. cały obszar jest użytkowany rolniczo, jedynie działka po południowej

stronie drogi gminnej jest niezagospodarowana, częściowo porośnięta samosiejkami. W środkowej części obszaru występuje niewielki fragment teren lasu sklasyfikowany jako użytek Ls - i takie przeznaczenie zostanie też ustalone na tym terenie nowym planem. Bezpośrednie sąsiedztwo obszaru to tereny upraw rolnych na północ i wschód od planu oraz osiedle zabudowy letniskowej o zaawansowanych procesach inwestycyjnych za zachodnią granicą planu. Teren południe od obszaru planu to tereny nieużytków oraz zabudowa przemieszana zagrodowa i mieszkaniowa wzdłuż gminnej drogi publicznej. Przeznaczenie omawianego obszaru w obowiązującym mpzp to tereny upraw rolnych (RP) oraz niewielki teren lasu przyległy do zachodniej granicy planu na terenie sklasyfikowanym jako Ls. Obszar planu położony jest między terenami przeznaczonymi w obowiązującym mpzp pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną po jego wschodniej stronie, a przeznaczonymi pod zabudowę letniskową po stronie zachodniej, i na obu tych terenach procesy inwestycyjne są już zaawansowane.

Przewidywane rozwiązania projektowe umożliwić będą rozwój istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu funkcji mieszkaniowych i wynikają z potrzeb właścicieli i użytkowników nieruchomości objętych planem. Zapisy nowego miejscowego planu nie będą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz będą zgodne z aktualnymi przepisami prawa. Przewidywane w nowym planie przeznaczenie terenu obejmować będzie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jako kontynuację już rozpoczętych procesów inwestycyjnych wzdłuż drogi na wschód od obszaru planu w jego sąsiedztwie. Nieruchomości znajdujące się w obszarze planu posiadają bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych, które znajdują się też w obszarze planu, tak więc nie ma konieczności ustalania przebiegu nowych dróg dojazdowych.

Obszar pokazany na załączniku nr 6 do uchwały – obejmuje obszar o powierzchni ok. 9,6 ha. Obszar położony jest po zachodniej stronie oraz fragmentami po jej wschodniej drogi gminnej nr 108011E, z której jest obsługiwany. Droga ta jest objęta ustaleniami nowego planu. Omawiany obszar jest częściowo zabudowany przemieszana zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową. Większość obszaru jest użytkowana rolniczo, niewielka część niezagospodarowana, częściowo porośnięta samosiejkami. W środkowej części obszaru występuje niewielki fragment teren lasu sklasyfikowany jako użytek Ls – i takie przeznaczenie zostanie też ustalone na tym terenie nowym planem. Bezpośrednie sąsiedztwo obszaru to skupiska zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej o rozpoczętych procesach inwestycyjnych, zlokalizowane po zachodniej stronie planu i obsługiwane z tej samej drogi publicznej. Pozostała sąsiedztwo to w większości tereny upraw rolniczych oraz w południowej części – tereny lasów. Przeznaczenie omawianego obszaru w obowiązującym mpzp to tereny upraw rolnych (RP). Przylegające do procedowanego planu tereny po zachodniej stronie drogi gminnej przeznaczone są w obowiązujący mpzp pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) oraz zabudowę letniskową (ML). Północny narożnik planu znajduje się w strefie krajobrazu priorytetowego „Dolina Grabi (Drużbice-kolonia Ldzań-Łask)”.

Przewidywane rozwiązania projektowe umożliwić będą rozwój istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu funkcji mieszkaniowych i wynikają z potrzeb właścicieli i użytkowników nieruchomości objętych planem. Zapisy nowego miejscowego planu nie będą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz będą zgodne z aktualnymi przepisami prawa. Przewidywane w nowym planie przeznaczenie terenu obejmować będzie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jako kontynuację już rozpoczętych procesów inwestycyjnych w obszarze planu i w jego sąsiedztwie. Nieruchomości znajdujące się w obszarze planu posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej, tak więc nie ma konieczności ustalania przebiegu nowych dróg dojazdowych.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do planu (Nr XIII/70/25 z dnia 11 lutego 2025 r.) poprzedzone było wykonaniem „Analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Przedstawiony do uchwalenia plan miejscowy zgodny jest z polityką przestrzenną sformułowaną w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy” została przyjęta Uchwałą nr XLI/337/23 Rady Gminy Dłutów z dnia 27 października 2023 r.

Wymagania uniwersalnego projektowania zostały uwzględnione w planie w sposób opisany w ust. 2 pkt 5) niniejszego uzasadnienia.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Dochody Gminy wiążą się głównie z wpływami z opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu zapisów w ewidencji gruntów, oraz rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale rady gminy. Gmina będzie ponosić koszt wykupu gruntów oraz poszerzenia drogi nr 108010E na krótkim odcinku, wykonania placu do zawracania na drodze 2KDD (załącznik nr 3) i fragmentarycznej regulacji drogi nr 108010E (załącznik nr 6). Zarówno dochody, jak i wydatki Gminy nie wystąpią natychmiast po uchwaleniu planu i będą rozłożone w czasie.